

Anexo I.5. Asentamientos irregulares.

Existen en Chetumal varios asentamientos irregulares que ya han sido analizados por la autoridad correspondiente¹. Se tiene los siguientes catorce casos identificados por la Dirección de Desarrollo Urbano:

Tabla No. 1. Relación de asentamientos irregulares en la ciudad de Chetumal, 2014.

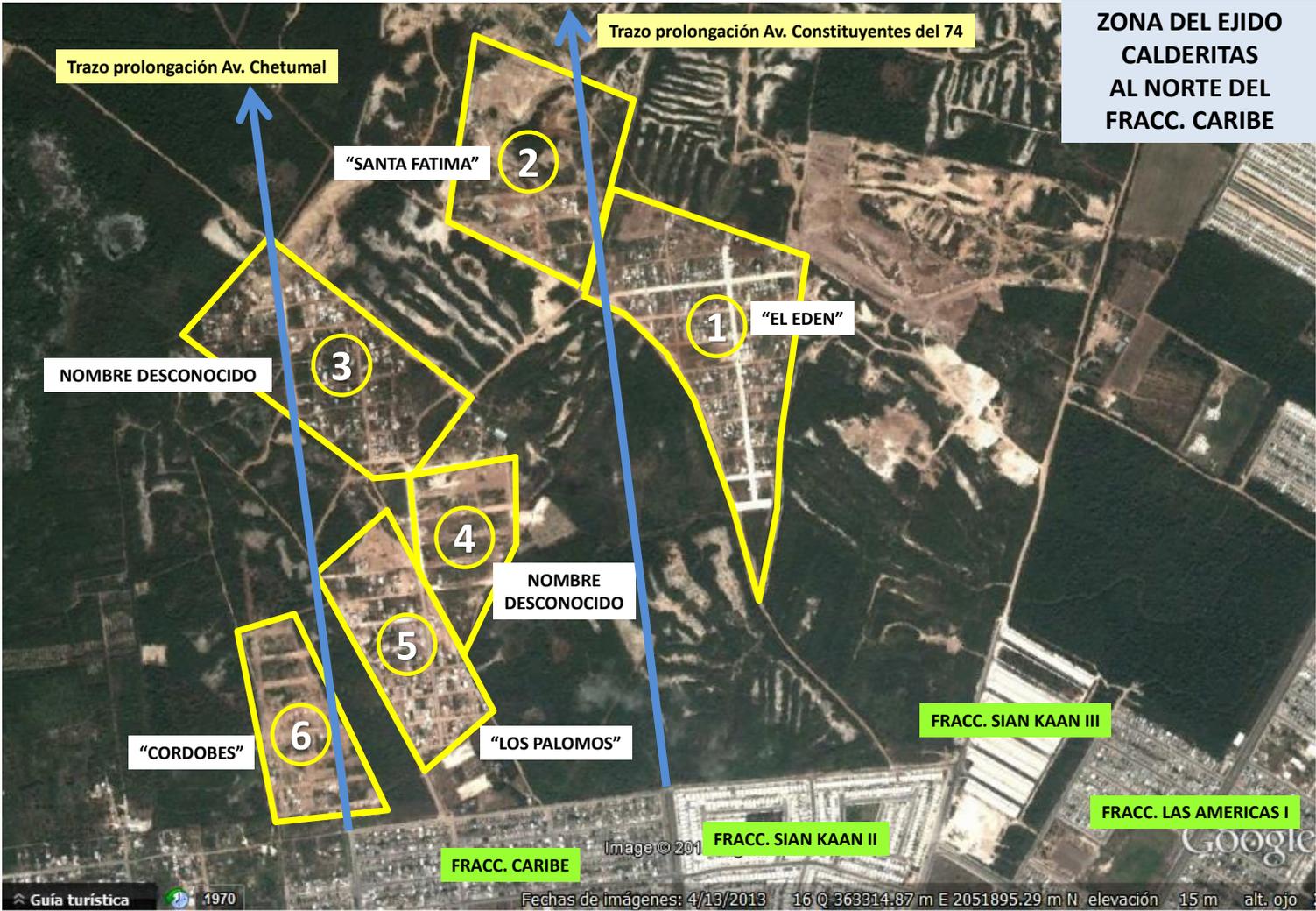
NO.	NOMBRE	SUPERFICIE (APROX.)	HABITANTES ESTIMADOS	ZONA / UBICACIÓN
1	"EL EDEN"	8.80 ha	±450 habs. (+460 lotes "proyectados")	Calderitas (norte del Fracc. Caribe).
2	"SANTA FATIMA"	6.90 ha	±70 habs. (+300 lotes "proyectados")	Calderitas (norte del Fracc. Caribe).
3	desconocido	11.80 ha	±350 habs.	Calderitas (norte del Fracc. Caribe).
4	desconocido	6.50 ha	±60 habs.	Calderitas (norte del Fracc. Caribe).
5	"PALOMOS"	5.20 ha	±280 habs. (+200 lotes "proyectados")	Calderitas (norte del Fracc. Caribe).
6	"CORDOBES"	3.90 ha	±80 habs. (+200 lotes "proyectados")	Calderitas (norte del Fracc. Caribe).
7	"LA VIRTUD"	9.30 ha	±750 habs.	Norponiente (paso torres alta tensión CFE).
8	"FRATERNIDAD"	7.80 ha	±700 habs. (712 lotes "proyectados")	Norponiente (predio El Gaucho).
9	"LA FRANJA"	10.0 ha	±700 habs. (175 lotes)	Extremo norte de los F. Bicentenario y Territorio Federal.
10	"ESPIRITU SANTO"	2.0 ha	±400 habs.	Extremo sur del Fracc. Territorio Federal.
11	"NUEVO PROGRESO"	±19.50 ha	±1200 habs. ±300 lotes	Norte del Fracc. Payo Obispo.
12	"TAMALCAB" (junto a La Sabana-relleno hormiga)	±11.0 ha	±150 habs.	La Sabana, al noroeste del Fracc. Payo Obispo.
13	Sin nombre (bordo que cruza La Sabana)	±1.0 ha	±50 habs.	La Sabana, al noroeste del Fracc. Payo Obispo.
14	"COLONIA CTM"	6.50 ha	±400 habs. (207 lotes "proyectados")	Al este del Chedraui Multiplaza y Fracc. El Encanto.
SUMA		110.20 ha	±5,640 habs.	

Fuente: H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco, Dirección de Desarrollo Urbano, septiembre 2014.

La información contenida en la tabla anterior, se interrelaciona a partir de la numeración indicada en la primera columna, con las siguientes láminas relativas a la ubicación territorial de cada asentamiento irregular.

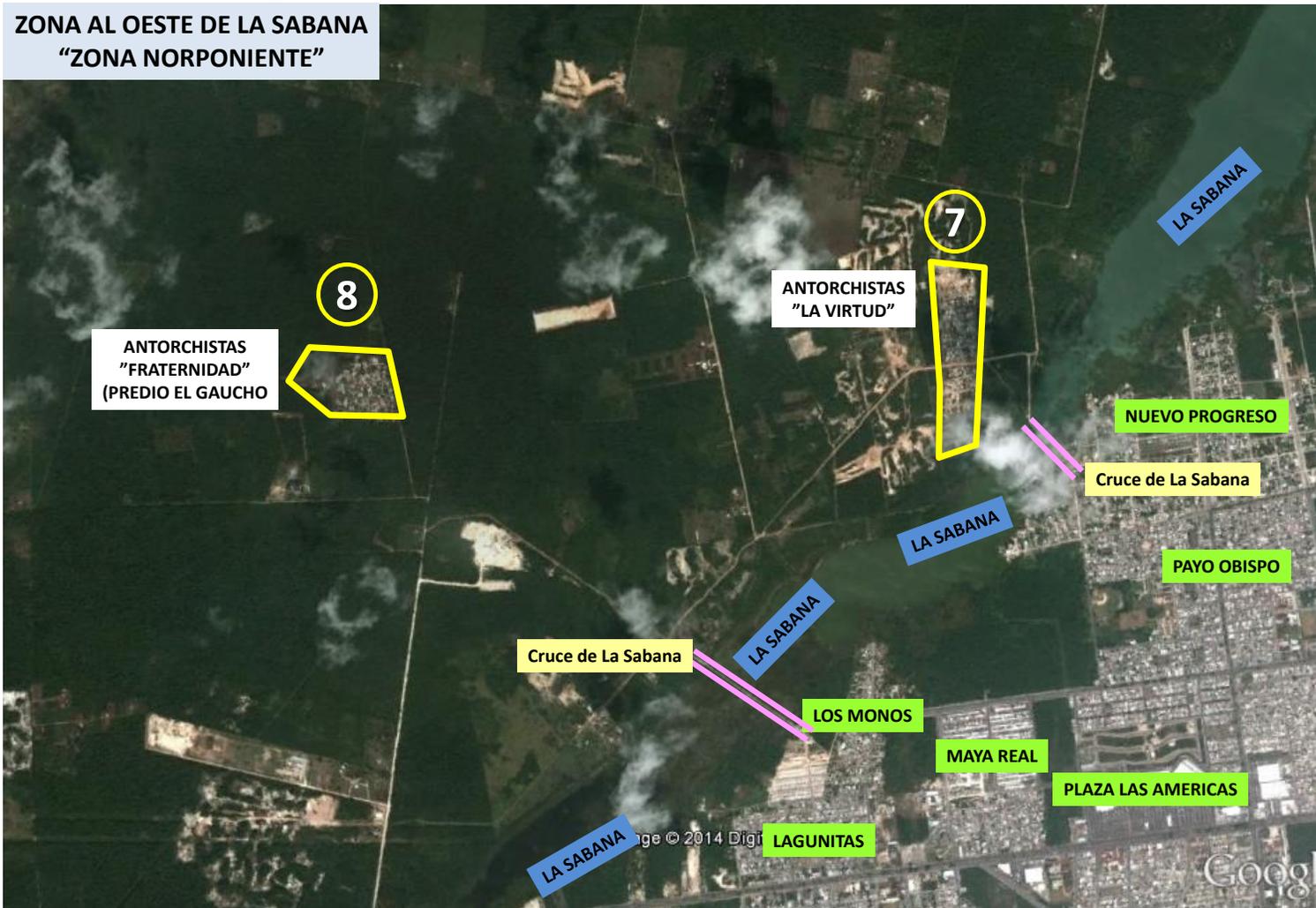
¹ Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco. mayo del 2012 y septiembre del 2014.

Imagen No. 1. Ubicación de asentamientos irregulares en Chetumal (A).



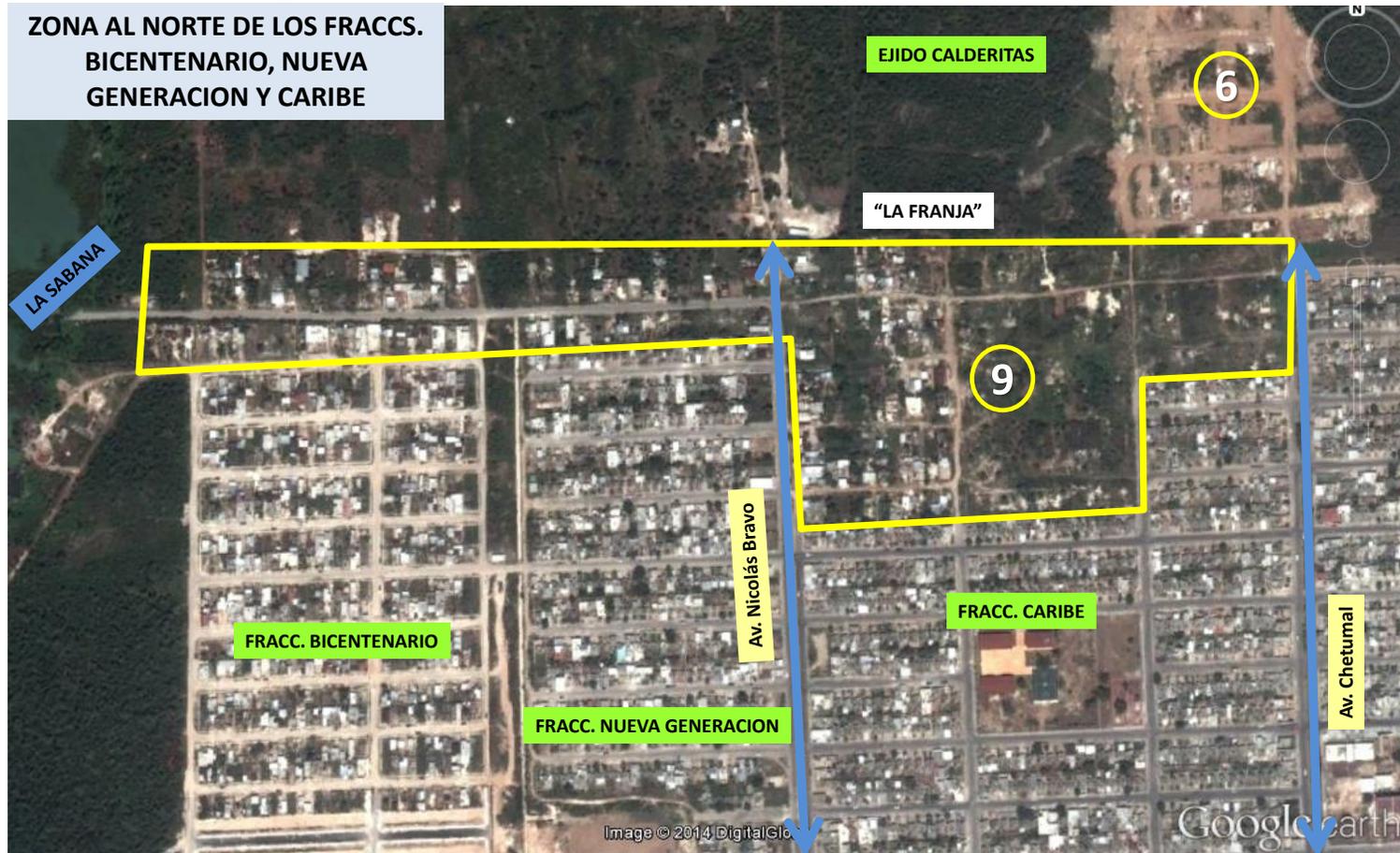
Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Imagen No. 2. Ubicación de asentamientos irregulares en Chetumal (B).



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Imagen No. 3. Ubicación de asentamientos irregulares en Chetumal (C).



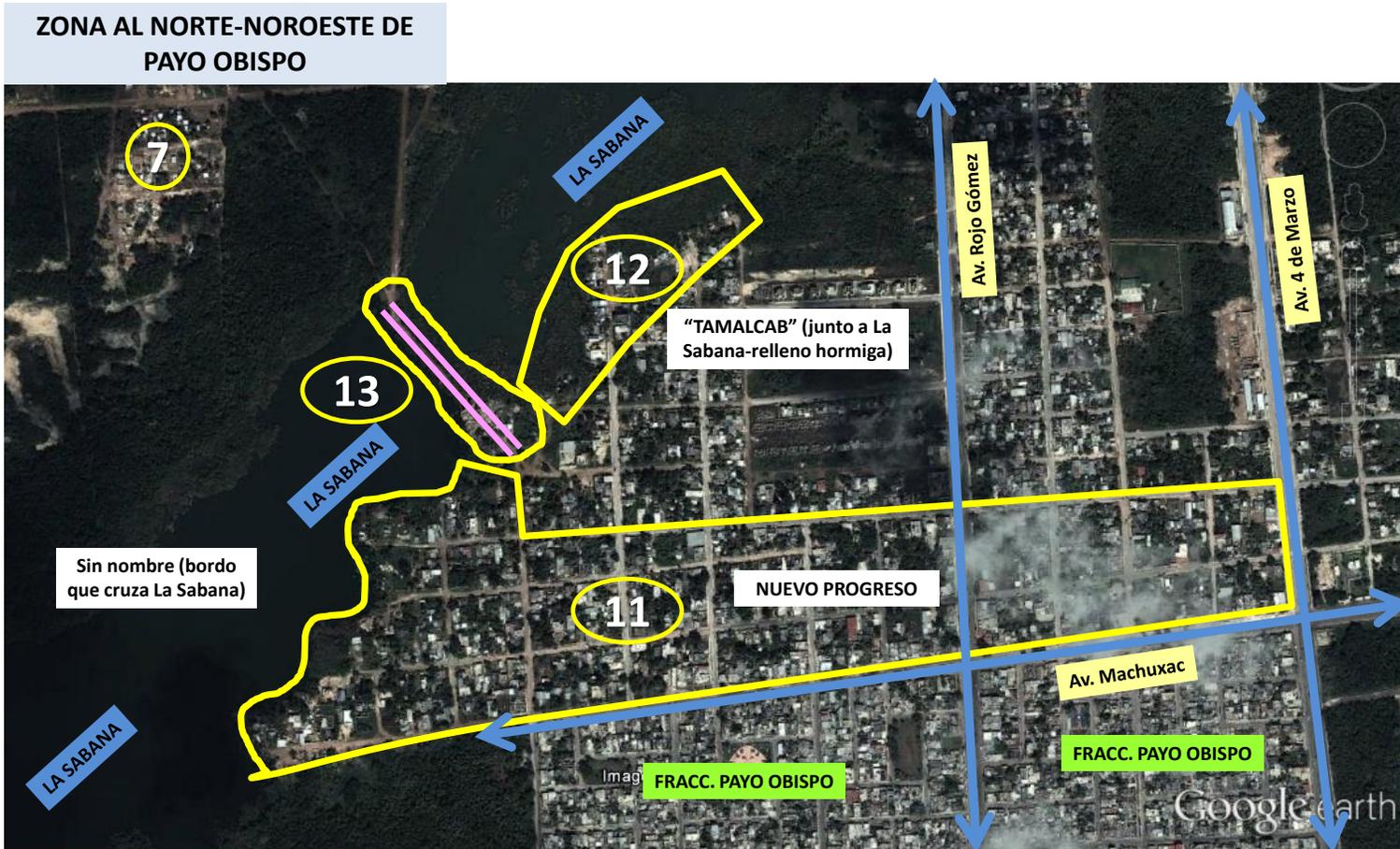
Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Imagen No. 4. Ubicación de asentamientos irregulares en Chetumal (D).



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Imagen No. 5. Ubicación de asentamientos irregulares en Chetumal (E).



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Imagen No. 6. Ubicación de asentamientos irregulares en Chetumal (F).



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Imagen No. 7. Imagen aérea de El Edén, 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

1. El Edén (tierras de uso común del Ejido Calderitas).

Situación del asentamiento²:

- Como origen, se trata de un asentamiento promovido por ejidatarios de Calderitas, en tierras de uso común del mismo ejido. Cabe decir que el propio Ejido Calderitas inició desde el 2012 (aprox.) un trámite ante SRA y RAN para incorporar un polígono de 397.84 ha para el desarrollo urbano, polígono dentro del cual quedaría incluido El Edén.
- Acta de verificación levantada el 20 de diciembre de 2011.
- Acercamiento con “representante”, el 21 de diciembre de 2011, indicándosele detener todo trabajo y proceder a la regularización y obtención de autorizaciones. Se le entregan listado de requisitos que se deben cumplir en materia de fraccionamiento.
- Enero 2012, reuniones con el comisariado ejidal de Calderitas; se elabora oficio para informar ante la asamblea ejidal de la situación irregular que guarda el asentamiento.
- Enero 2012, el comisariado ejidal inicia demanda ante las autoridades agrarias.
- Abril 2012, se verifica el sitio, detectándose se llevan a cabo obras para introducir postes para la red eléctrica.
- 12 de abril de 2012, se gira oficio a la CFE, solicitando no se autorice ningún trámite relativo a la electrificación, ni se conecte el suministro eléctrico.
- 18 de abril de 2012, acuden representantes para tener acercamiento con la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en donde se les indica nuevamente detener todo trabajo, y nuevamente se les entrega listado con los requisitos en la materia.
- 26 de abril de 2012, se giran oficios a la CAPA y CONAGUA, solicitando no se autorice ningún trámite relativo al abastecimiento de agua.
- En general, la situación cae dentro de una etapa de “estancamiento”, toda vez que el proceso agrario sigue su curso ante las autoridades federales; mientras tanto no puede procederse con algún trámite para la regularización, hasta que el tema de la expedición de títulos concluya.

² Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco. Mayo del 2012.

Imagen No. 8. Vista aérea de El Edén, 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

En cuanto a los aspectos urbanísticos se observa que en la traza de manzanas y vialidades creada para este asentamiento, se respetó y se tomó en cuenta la prolongación hacia el norte de la Av. Constituyentes del 74.

2. Santa Fátima (tierras de uso común del Ejido Calderitas).

La situación, así como su origen es semejante al caso de El Edén: ya que también se trata de un asentamiento promovido por ejidatarios de Calderitas, en tierras de uso común del mismo ejido; aunque su surgimiento es posterior, correspondiente al año 2012. Cuando apareció este asentamiento se confundió, y se le nombró como Edén II.

Imagen No. 9. Vista aérea general de Santa Fátima, 2014.



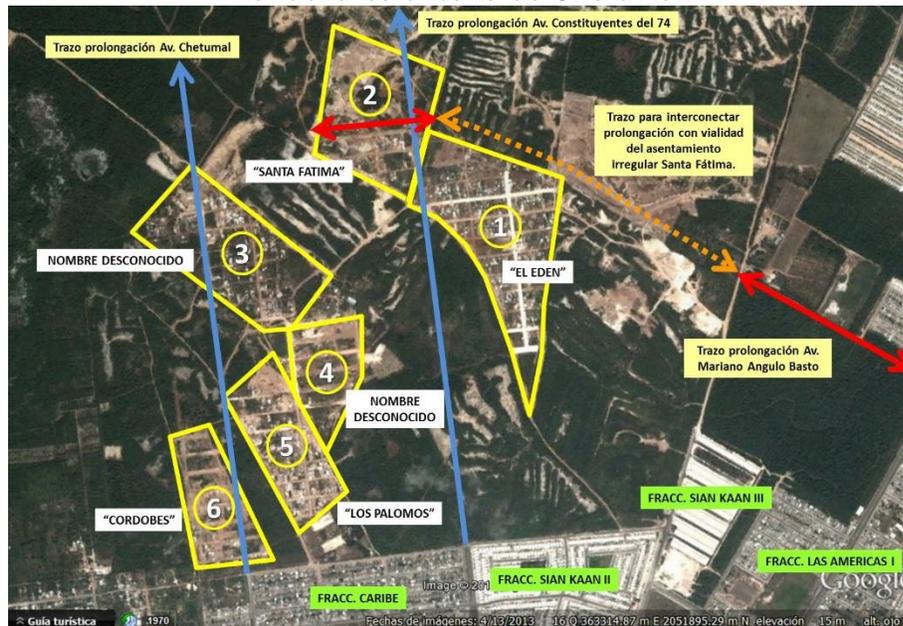
Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Santa Fátima también se encuentra dentro del polígono de 397.84 ha, respecto al cual el Ejido Calderitas inició desde el 2012 (aprox.) un trámite ante SRA y RAN para incorporación al desarrollo urbano.

Se observa que en el caso del asentamiento Santa Fátima, se respetó y se tomó en cuenta la prolongación hacia el norte de la Av. Constituyentes del 74, la que atravesaría una porción significativa del mismo; el hecho de que se haya respetado esta vialidad primaria permitirá que en

el futuro el hoy asentamiento irregular pueda interconectarse apropiadamente con el crecimiento de la mancha urbana de Chetumal, una vez que se hayan resueltos los temas de tenencia de la tierra, autorizaciones y permisos, y por supuesto la construcción de las obras de infraestructura. Las fotografías aéreas tomadas por la Dirección de Desarrollo Urbano en 2014 también revelan que además del caso de la prolongación de la Av. Constituyentes, también se ha generado una vialidad perpendicular a la anterior, creándose un derecho de vía, que tras un análisis contextual en una escala mayor, permitiría darle continuidad a la Av. Mariano Angulo Basto, con lo que se podría generar una vialidad oriente-poniente en este sector norte del futuro crecimiento de Chetumal.

Imagen No. 10. Análisis contextual de integración vial entre Santa Fátima y la estructura vial del área urbana de Chetumal.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco.

3. Asentamientos irregulares nombres desconocidos (tierras de uso común del Ejido Calderitas).

Estos asentamientos de los cuales se desconocen sus nombre específicos, comparten con los casos de El Edén y Santa Fátima los mismos orígenes y situación; de la misma manera también se ubican dentro del polígono de 397.84 ha, respecto al cual el Ejido Calderitas inició desde el 2012 (aprox.) un trámite ante SRA y RAN para incorporación al desarrollo urbano.

Imagen No. 11. Vista aérea general de asentamientos irregulares con nombres desconocidos, 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

4. Asentamientos irregulares Los Palomos y Córdoba (tierras de uso común del Ejido Calderitas).

Los asentamientos irregulares Los Palomos y Córdoba, se sitúan al norte del Fracc. Caribe; se trata de casos promovidos por los ejidatarios de Calderitas, aunque en ambos casos las parcelas ejidales donde han crecido no forman parte del polígono de 397.84 ha, respecto al cual el Ejido Calderitas inició desde el 2012 (aprox.) un trámite ante SRA y RAN para incorporación al desarrollo urbano; sino que son parcelas ejidales en donde se optó por el procedimiento de adopción del dominio pleno.

Imagen No. 12. Vista general aérea de los asentamientos irregulares “Los Palomos” y “Córdoba”, 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Considerando lo anterior, su situación está en una etapa de “estancamiento”, toda vez que el proceso agrario sigue su curso ante las autoridades federales; mientras tanto no puede procederse con algún trámite municipal para la regularización, hasta que el tema de la adopción del dominio pleno y la posterior expedición de títulos esté concluida.

Se observa que en un análisis de integración con el resto de la mancha urbana, en el caso de Cordobés se ha respetado el tramo del derecho de vía para poder prolongar hacia el norte la Av. Chetumal, procedente del Fracc. Caribe. Mientras que en el caso de Los Palomos, la calle que se ha tomado en cuenta como prolongación hacia el norte, ha sido la Calle Dominica que también proviene del Fracc. Caribe.

5. La Virtud (al poniente de “La Sabana”).

Este asentamiento es resultado de la participación del Movimiento Antorchista, la información que se dispone indica que se ubica en una parcela de tierra situada dentro de tierras de uso común del Ejido Calderitas, acerca de la cual las autoridades ejidales han manifestado anteriormente que la “compra”/ocupación de esta parcela es irregular.

Imágenes No. 13 y 14. Vistas aéreas general y a detalle de “La Virtud” (al poniente de La Sabana), 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

En este caso, las autoridades municipales no disponen de información en cuanto a que se esté realizando algún procedimiento para regularizar la situación de la tenencia de la tierra. Cabe señalar la parte media del asentamiento irregular La Virtud es atravesado por las líneas de alta tensión que se dirigen hacia la subestación de la CFE situada en Av. Machuxac; sin embargo se observa que existe una franja que se ha conservado afortunadamente libre de cualquier

ocupación justo por debajo de la propia línea de alta tensión, como a sus costados; no obstante se desconoce si la anchura de esta franja libre es la apropiada de acuerdo a la propia normatividad de la CFE.

Imágenes No. 15, 16, 17 y 18. “La Virtud” (al poniente de La Sabana), 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Las visitas de campo realizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio, revelan que al interior de este asentamiento, topográficamente se observan desniveles notables sobre los que han construido las humildes y/o improvisadas viviendas, y esto resultado de que tiempo atrás este terreno fue utilizado como banco de material. Este hecho en su momento podría traer complicaciones constructivas para la introducción de obras de infraestructura.

6. El Gaucho (zona del rancho Bugambilias).

Este asentamiento irregular fue reconocido originalmente por la Dirección de Desarrollo Urbano como el predio El Gaucho, aunque para sus promotores como para quienes viven dentro del mismo le denominan como “Fraternidad”. El nombre de El Gaucho, que es utilizado por las autoridades municipales proviene directamente del nombre asentado en las escrituras públicas de este terreno. El predio El Gaucho/”Fraternidad” se ubica en dos UGAS diferentes (POET Bacalar): Ag-58 para el 41.13% del terreno y Ah-3 para el 58.87% del terreno. En la UGA Ag-58 el asentamiento humano es un uso de suelo incompatible; por lo tanto bajo las regulaciones actuales, solo podría ser aprovechable la parte situada en la UGA Ah-3, la que requeriría de una asignación específica de uso del suelo.

El problema principal del asentamiento irregular es la dotación de los servicios de infraestructura, ya que se tendrían que introducir a lo largo de 2 km desde la Av. Insurgentes.

Imágenes No. 19, 20, 21 y 22. “Fraternidad” o predio “El Gaucho” (al poniente de La Sabana), 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Este asentamiento es promovido por el Movimiento Antorchista, cabe decir que el terreno donde se ubica es legalmente propiedad del Movimiento Antorchista; por lo que no se trataría de una invasión de terrenos, pero sí de un asentamiento irregular en cuanto a que carece de los permisos y autorizaciones pertinentes, como también no dispone de las obras de urbanización.

En cuanto a la situación del asentamiento³ se tiene lo siguiente:

- 2011, representantes del asentamiento presentan a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Othón P. Blanco la propuesta del proyecto en el predio “El Gaucho”.
- Agosto 2011, con base en la información recabada se prepara tarjeta informativa relativa a la situación del fraccionamiento.
- Septiembre 2011, el asentamiento, presenta documentación relativa al predio y el asentamiento, solicitando su autorización.
- 23 de enero de 2011, se levanta acta de verificación del asentamiento.
- Enero 2012, se gira oficio informando los resultados de la revisión del expediente, indicando la documentación legal y técnica que debe integrarse y completarse.
- 24 de febrero de 2012, el asentamiento solicita a las autoridades municipales el cambio de uso de suelo del predio.

³ Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco. Mayo del 2012.

Imagen No. 23. Vista general aérea de “Fraternidad” o predio “El Gaucho” (al poniente de La Sabana), 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

- Mientras tanto, se indica se suspenda la asignación de lotes a nuevas familias.
- Los representantes del asentamiento manifiestan que están en tratos con el Gobierno del Estado, que les apoyaría con las obras de construcción de la urbanización. Las autoridades municipales solicitan se presente convenio o acuerdo entre las partes que de garantía de tal situación.
- Por la situación que afecta al predio en cuanto a las UGAS, únicamente existiría por el momento la viabilidad de desarrollar como fraccionamiento la porción actualmente ubicada dentro de la Ah-3. Para la restante superficie, se deberá esperar a que esté concluido y vigente el POEL de Othón P. Blanco.
- 2012-2013: Se han planteado algunos ajustes y adecuaciones al proyecto a efecto de mejorar el tema de continuidad de vialidades.

7. Colonia CTM (Al oeste de Chedraui Multiplaza).

El proyecto original de fraccionamiento Colonia CTM incluía 207 lotes (proyecto); pero de acuerdo con lo informado por los representantes de la CTM, el proyecto no fue respetado en su totalidad, por lo que difiere con la realidad.

Situación del asentamiento:

- La gran cantidad de copropietarios dificulta cualquier toma de decisión en lo relativo al proyecto, así como la responsabilidad sobre las obras de urbanización (actualmente 201 copropietarios).
- No se garantiza la continuidad de las vialidades principales requeridas para la ciudad. En particular el caso de la prolongación hacia el este del derecho de vía de la Av. Territorio Federal/Mar Caribe.
- Existen problemas de invasión de colindancias con las propiedades vecinas.
- Existen acercamientos por parte de los representantes de CTM para regularizar y ordenar la situación; como alternativa viable se contempla el involucramiento de una entidad externa que se responsabilice y garantice la construcción de la urbanización.
- Antes de desaparecer el INFOVIR revisó la situación jurídica para establecer la viabilidad de su intervención para regularizar la colonia; pero se determinó inviable por que varios de los copropietarios ya han fallecido.
- En el año 2014 se procedería con subdivisión autorizada por el municipio, aunque los representantes de la CTM no han entregado toda la documentación requerida.

- Se requiere además del reordenamiento urbano para permitir el paso de vialidades principales proyectadas; como también los recursos para introducción de obras de urbanización para todo el fraccionamiento (agua potable, drenaje sanitario, electrificación, drenaje pluvial, vialidades).

8. La Franja (extremo norte de los fraccionamientos Bicentenario y Nuevo Progreso).

El asentamiento de “La Franja”, con 175 beneficiarios (lotes), se localiza al norte de los fraccionamientos Nueva Generación y Bicentenario.

Situación del asentamiento:

- El asentamiento de “La Franja” se origina en una reclamación de ejidatarios derivado de la expropiación del Ejido Chetumal.
- Se acordó con los líderes ejidales la repartición de 177 lotes para cada uno de los ejidatarios supuestamente salieron afectados.
- El IPAE transfirió al INFOVIR, dos de un total de tres predios para la solución de este problema: un predio de 28 Ha. (donde actualmente está el Fraccionamiento Bicentenario), 3.9 Ha. ubicadas al norte del Fraccionamiento Nueva Generación, en donde se ha hecho entrega física de cada lote a cada beneficiario vía notario público.
- El INFOVIR elaboró un tabulador para su regularización, en donde únicamente se cobran los servicios básicos de infraestructura, a lo cual los ejidatarios no estuvieron de acuerdo, y acordaron hablar con el gobernador para buscar un subsidio.
- El IPAE tramitó la subdivisión de terrenos, que parcialmente corresponde a la zona donde está “La Franja”; así como la correspondiente a las calles del entorno.
- INFOVIR tiene una relación de beneficiarios.
- Se requiere presentar documentos que amparen la propiedad, así como el proyecto definitivo de la lotificación.
- INFOVIR solicitó al Municipio que se permita el relleno del interior de las manzanas, las que están por debajo del nivel de las calles, para así evitar inundaciones que afectan las viviendas.
- Sin embargo el INFOVIR no concluyó con regularización antes de su desaparición en agosto 2013; por lo que la cartera de beneficiarios pasó a ser responsabilidad de la SEDUVI.
- Ya en manos de SEDUVI, para la regularización se acordó que los beneficiarios solo debían pagar los costos de urbanización, pero se niegan a cubrirlos.

9. Espíritu Santo.

Este asentamiento tiene una superficie de 18,500 m², su origen es como una invasión/”venta” de lotes. Posteriormente el INFOVIR adquirió la tierra para regularizar, y la tituló al Sr. Sergio Vázquez. El Sr. Vázquez, junto con las familias que viven en la colonia, debían hacerse cargo de los trámites necesarios y asumir los costos que generen la urbanización; sin embargo esto no ha ocurrido hasta la fecha.

10. Franja imprecisa al poniente de la colonia Tamalcab (límites ejidos Chetumal-Calderitas).

Existe una franja al poniente de la colonia Tamalcab con límites imprecisos aledaños a La Sabana, donde se observa un proceso de “relleno hormiga”, forma en la cual se invade del cuerpo de agua. Lo anterior tiene como consecuencia que hace peligrar al área urbana por los efectos sobre el propio cuerpo de agua, que tienen como consecuencias inundaciones (entre estos el caso de la

Av. Insurgentes). Representa riesgo grave e inminente en una lluvia extraordinaria, tormenta, y por supuesto huracán.

Imágenes No. 24, 25, 26 y 27. Asentamiento irregular en La Sabana, 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.

Este asentamiento irregular debe reubicarse completamente, por estar expuesto a peligro de inundación, ya que se trata de terrenos ganados en forma irregular e ilegalmente a la laguna.

Imagen No. 28. Vista general aérea del asentamiento irregular, junto a La Sabana, 2014.



Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Municipio de Othón P. Blanco, septiembre 2014.